

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

**651/10.000 Miteigentumsanteil an
Gebäude- und Freifläche
Paulusgarten 3
-Wohnung Nr. 14 Dachgeschoss-
35457 Lollar**

**Amtsgericht Gießen
Aktenzeichen: 420 K 6/25**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.04.2025 wie folgt ermittelt:

142.000,00 €

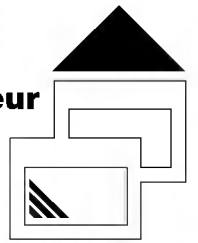
in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von Lollar, Blatt 4630
des Amtsgerichtes Gießen

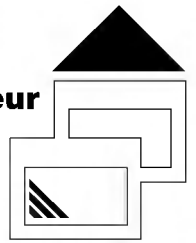
lfd. Nr. 1, 651/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung
Lollar, Flur 1, Flurstück 372/17, Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 3,
Größe 1.195 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 14 gekennzeichnete Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Gesamtgrundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion	10
1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwert	12
3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück	13
3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 14	14
4. Ertragswertverfahren	14
5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 14	18
5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht	18
6. Verkehrswert	20
Anlage	
Berechnungen	A1-A2
Bilder	A3-A10
Planunterlagen	A11-A12
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Auszug Energieausweis	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Gießen
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 420 K 6/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 04.04.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch alle Beteiligten. Es konnte schlussendlich mit dem damaligen Mieter und der Hausverwaltung ein Termin zur Ortsbesichtigung für Montag, den 28.04.2025 um 11.00 Uhr vereinbart werden. Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung.

Teilnehmer:

- damalige Mieterin
- Hausverwaltung
- Herr Jens Maurer

Der Sachverständige hat über die Hausverwaltung einen Grundriss (Aufmaßplan) zur Wohnung erhalten. Die Richtigkeit der Angaben und Maße wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

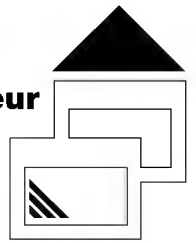
Wunschgemäß werden keine etwaigen Eintragungen im Grundbuch Abt. II in der Wertermittlung berücksichtigt.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum Grundstück keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Es wurde keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis angefordert, da dort keine für die Wohnung wertrelevanten Eintragungen vorliegen können.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Gesamtrundstückes

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus im südlichen Zentrum des alten Stadtkerns von Lollar, einer Stadt im Landkreis Gießen.

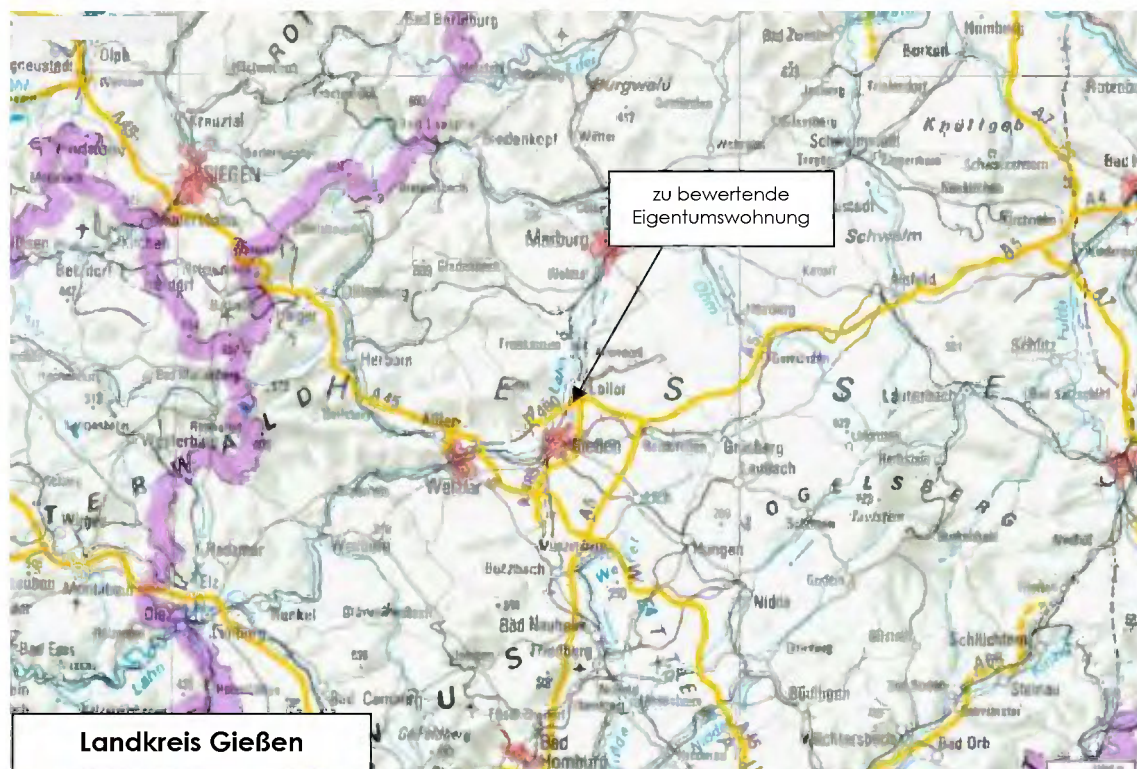
In der mittelhessischen Kleinstadt leben knapp 10.400 Einwohner.

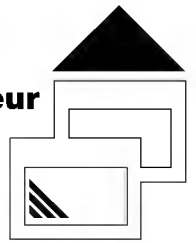
Die Stadt Lollar befindet sich ca. 8 km nördlich der Universitäts- und Kreisstadt Gießen und ca. 20 km südlich der Universitätsstadt Marburg, im Marburger-Giessener-Lahntal, östlich des Krofdorfer-Königsberger Forstes.

Durch Lollar fließt die Lumda, ein kleiner Fluss, der in der Nähe in die Lahn mündet.

Die Nachbargemeinden sind im Norden Fronhausen (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Osten Staufenberg (Landkreis Gießen), im Südosten Buseck (Landkreis Gießen), im Süden die Stadt Gießen (Landkreis Gießen), im Westen Wettengel (Landkreis Gießen), sowie im Nordwesten Lohra (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Zu Lollar gehören neben der Kernstadt Lollar noch die drei Stadtteile Odenhausen, Ruttershausen und Salzböden, sowie Hofgut und Schloss Friedelhausen. Diese wurden im Rahmen der Gebietsreform 1971 auf freiwilliger Basis in die Gemeinde Lollar eingegliedert. 1974 kam ein Teilgebiet der Stadt Staufenberg mit damals knapp 100 Einwohnern hinzu.





Lollar wurde urkundlich erstmals 1242 erwähnt, geht aber auf eine vorfränkische Siedlung zurück. Zwischen 1570 und 1821 besaß die heutige Stadt ein Gericht. Die Stadtrechte erhielt Lollar 1974.

Die Endsilbe des Ortsnamens „-lar“ verweist auf eine Siedlung keltischen oder sogar vorkeltischen Ursprungs. Der Name wurde aus „Lom-lar“ zusammengezogen. Dies ist die alte Bezeichnung des durch Lollar fließenden Flüsschen Lumda.

Die Wirtschaft und Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Es können alle Dinge des täglichen Lebens in Lollar erledigt werden. Dazu kommt die Nähe zur Stadt Gießen, die nahezu alles bietet, was man von einer durchaus guten Infrastruktur erwartet.

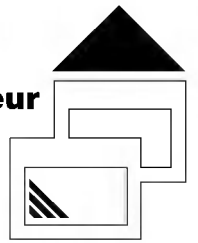
Einkäufe und Dinge des täglichen Lebens können bequem auch fußläufig vom zu bewertenden Eigentum erledigt werden.

Auch als Wirtschaftsstandort ist Lollar durchaus erwähnenswert. So wurde die Stadt durch die wirtschaftliche Entwicklung zum industriellen Schwerpunkt zwischen Gießen und Marburg.

Heute werden in einem Werk u.a. durch die Bosch Thermotechnik vornehmlich Heizkessel, Gas- und Öl-Gebläsebrenner sowie Regeltechnik für Heizsysteme produziert. Das Werk hat ca. 1.000 Beschäftigte und ist somit der größte Arbeitgeber der Stadt.



Der verkehrstechnische Anschluss der Stadt Lollar kann als gut bezeichnet werden. Durch Lollar hindurch (Gießener und Marburger Straße) verläuft die L 3475, über die man auch das zu bewertende Eigentum bzw. die Straße mit



der zu bewertenden Eigentumswohnung erreicht. Südlich von Lollar kreuzen sich die Autobahnen A 480 und A 485 mit der B 3a am Gießener Südkreuz, so dass auch der überregionale Verkehrsanschluss als gut bezeichnet werden kann. Das Mehrfamilienhaus mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt in der Straße Paulusgarten, eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt, die sich in diesem Bereich Gießener Straße nennt. Das Objekt ist gut und einfach zu erreichen. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut. Da es sich um eine Anliegerstraße handelt ist das Verkehrsaufkommen als überschaubar zu bezeichnen und die Lage kann als durchaus ruhig bezeichnet werden. Es bestehen zahlreiche Parkmöglichkeiten im Umfeld. Dazu gibt es eine große Tiefgarage zur Wohnanlage (TG-Stellplatz separates Verfahren).

Das Gesamtgrundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten, eben gelegen und kann als insgesamt sehr gut nutzbar bezeichnet werden. Das Grundstück ist vierseitig umgeben von Zufahrtswegen mit Parkflächen.

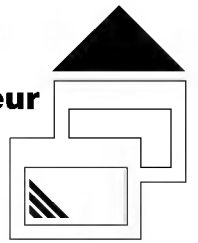
Der Gutachterausschuss führt das Gesamtgrundstück als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Lollar, Bauamt, gilt das Grundstück als voll erschlossen. Es liegen keine Besonderheiten vor.

Es gibt für diesen Bereich von Lollar einen Bebauungsplan. Dieser sieht u.a. für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor mit einer 4-geschossigen und offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1

Für das Gesamtobjekt und den Bereich besteht kein Denkmalschutz. Es liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.





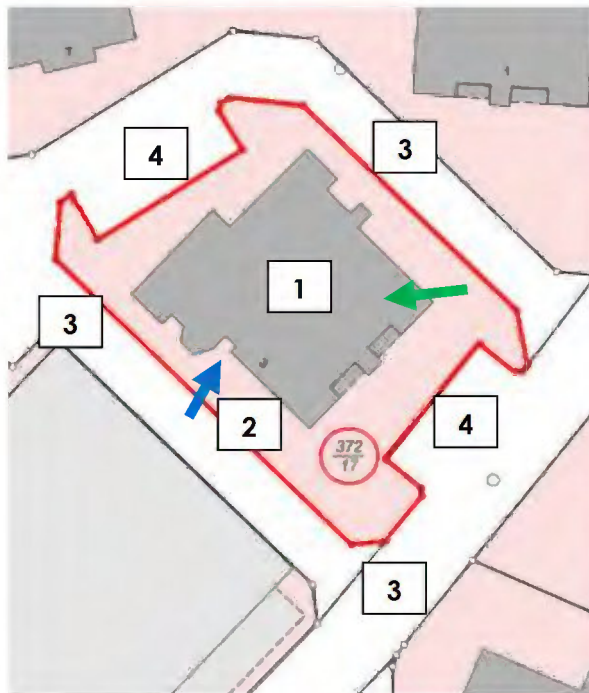
1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Eigentum handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss (4. Stock) einer Wohnanlage mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Der Zugang ist nicht barrierefrei und auch nicht behindertengerecht und erfolgt über das Treppenhaus. Es gibt keinen Fahrstuhl. Die Wohnung war zum Wertermittlungstichtag noch vermietet und es fand gerade ein Mieterwechsel statt.

Die Beschreibungen des Eigentums und der Wohnanlage erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, dem vorhandenen Grundriss, sowie Angaben/Auskünften der Hausverwaltung.

Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

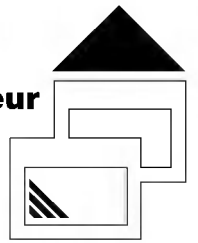


- 1 Wohnanlage
- 2 Parkplätze Wohnanlage
- 3 Zufahrt „Paulusgarten“
- 4 Öffentliche Parkplätze
- Eingangsbereich zur Anlage
- Lage Wohnung Nr. 14 Dachgeschoss

Das Eigentum wird im Wohnungsgrundbuch wie folgt beschrieben:

„651/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lollar, Flur 1, Flurstück 372/17, Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen.“





Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Krüppelwalmdach. Wie bereits erwähnt befindet sich die zu bewertende Wohnung Nr. 14 im Dachgeschoss.

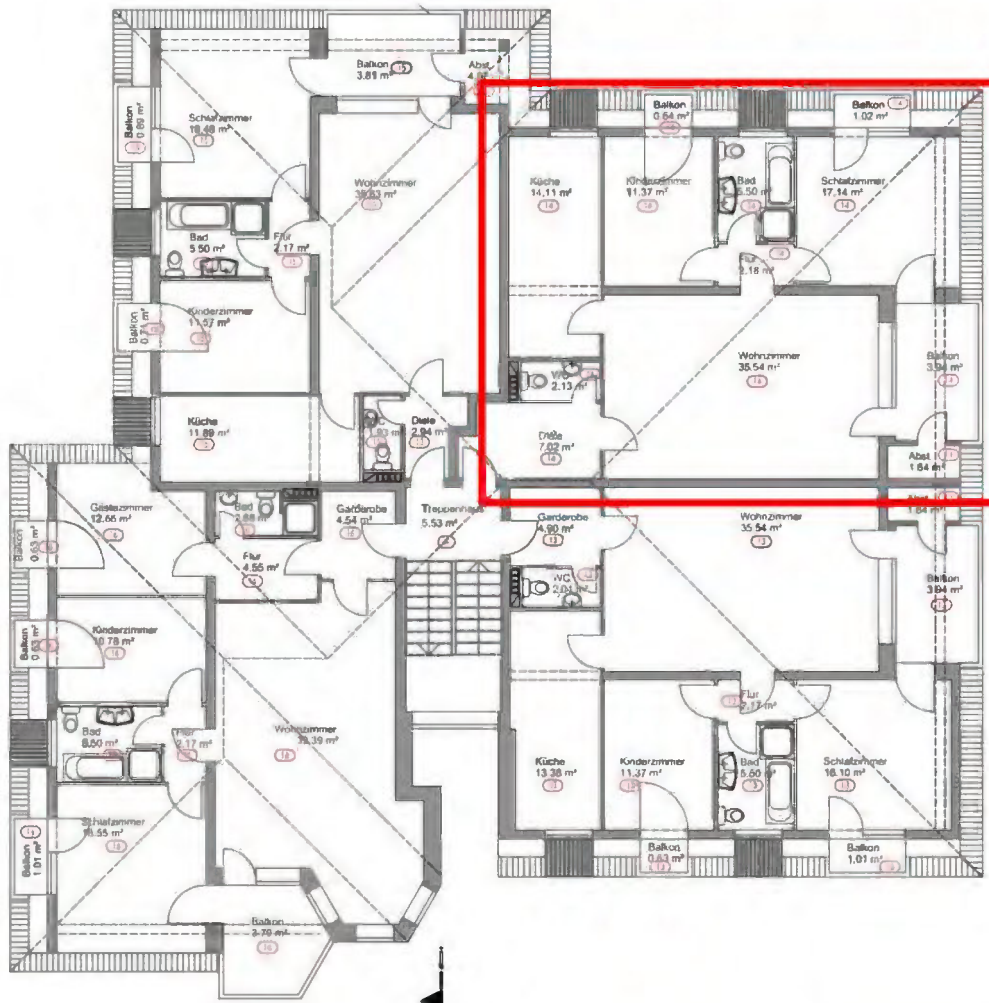
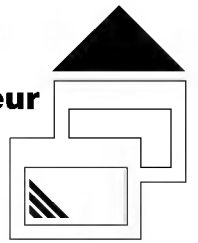


Abb.: Grundriss Dachgeschoss /Wohnung Nr. 14 rot gekennzeichnet

Über das großzügig geschnittene Treppenhaus erfolgt der Zugang zur Wohnung Nr. 14.

Die Wohnung hat drei Zimmer, eine Diele (Eingangsbereich), eine Küche, ein Bad, ein WC, sowie einen größeren Balkon, sowie zwei kleine Balkone. Die zwei kleineren Balkone sind aber aufgrund der Größe nur sehr bedingt nutzbar.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 97 m². Die Raumaufteilung kann als gefällig und durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.



Vom Eingang mit Diele und Gäste-WC gelangt man in den zentralen Wohnraum. Von dort hat man Zugang zum großen Balkon, der Küche, sowie zu einem kleinen Flur, über den alle weiteren Zimmer (zwei Schlafzimmer und das Badezimmer) zugänglich sind. Beide Schlafräume haben jeweils einen kleinen Balkon.

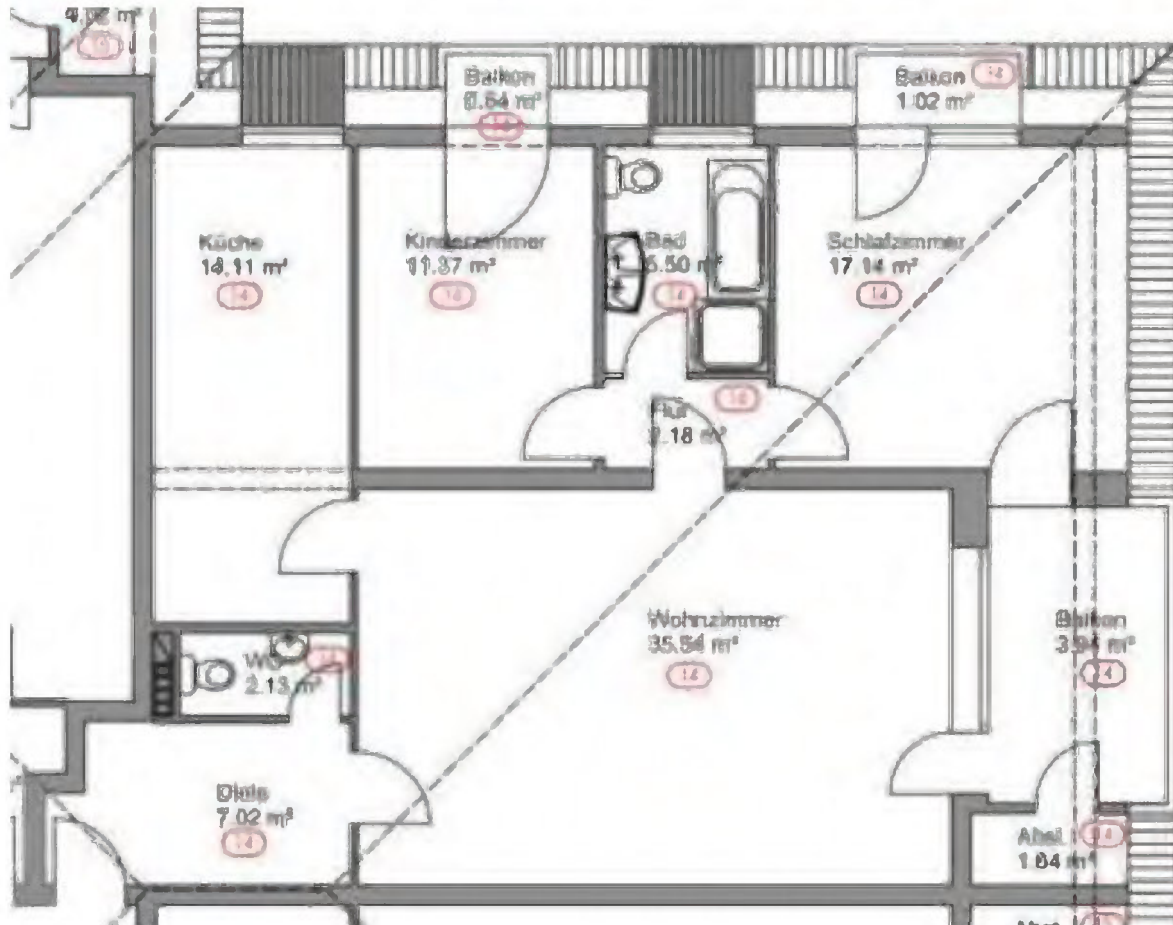
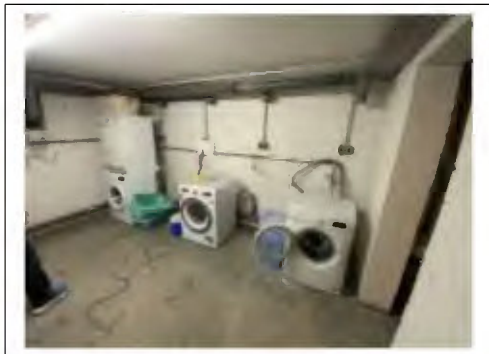
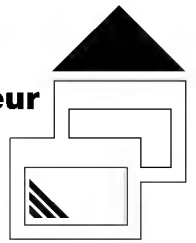


Abb.: Ausschnitt Grundriss Wohnung Nr. 14

Der Wohnung ist im Kellergeschoss ein ganz kleiner Kellerraum zugeordnet. Dort befinden sich ferner ein Waschraum, sowie Heizung und allgemeine Kellerräume.





1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktion

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie den Informationen der Hausverwaltung.

Es liegen zum Objekt bzw. der zu bewertenden Wohnung selbst keine konstruktiven Bauunterlagen (nur ein Grundriss) vor.

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Das Objekt bzw. die Wohnung ist weitgehend funktional (Mängel vorhanden) und es stand zum Wertermittlungstichtag ein Mieterwechsel an. Daher war die Wohnung während der Besichtigung ohne Möbel.

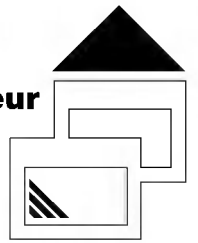
Das Gesamtobjekt wurde in seinem Ursprung gemäß Angabe 1985 in massiver und dem Baujahr entsprechender Bauweise errichtet. Das Objekt ist deutlich sichtbar, insbesondere auch aus energetischer Sicht, in die Jahre gekommen. Es besteht sichtbarer Unterhaltungsbedarf, insbesondere im Dachbereich (Allgemeineigentum) liegen sichtbare Mängel vor, die zu Problemen/sichtbaren Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung in der Wohnung geführt haben. Gemäß Angabe liegen keine Rücklagen für das Allgemeineigentum vor. Entsprechend ist mit entsprechenden Aufwendungen in den nächsten Jahren zu rechnen.

Die Fenster haben eine einfache Isolierverglasung und wurden über die Jahre zwar erneuert, sind aber insgesamt auch bereits wieder in die Jahre gekommen.

Weitere Angaben zur Gesamtkonstruktion sind nicht möglich. Das Gesamtobjekt/Gesamtanlage macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Die Heizungsanlage (Gaszentralheizung mit Erdgasanschluss aus 2017) wurde erneuert und befindet sich in einem durchaus zeitgemäßen Zustand. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben, die noch größtenteils in Heizkörpernischen sitzen. Die weitere technische Ausstattung stammt weitgehend aus dem ursprünglichen Baujahr. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird mit 93,9 kWh/(m²a) angegeben (siehe Auszug Anlage).





Im Bereich der Innenausstattung ist die Wohnung deutlich sichtbar in die Jahre gekommen und befindet sich aktuell in einem ungepflegten Zustand und es besteht Renovierungsbedarf. Es handelt sich insgesamt um einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard (siehe auch nachfolgende Bilder, sowie Bilder der Anlage).

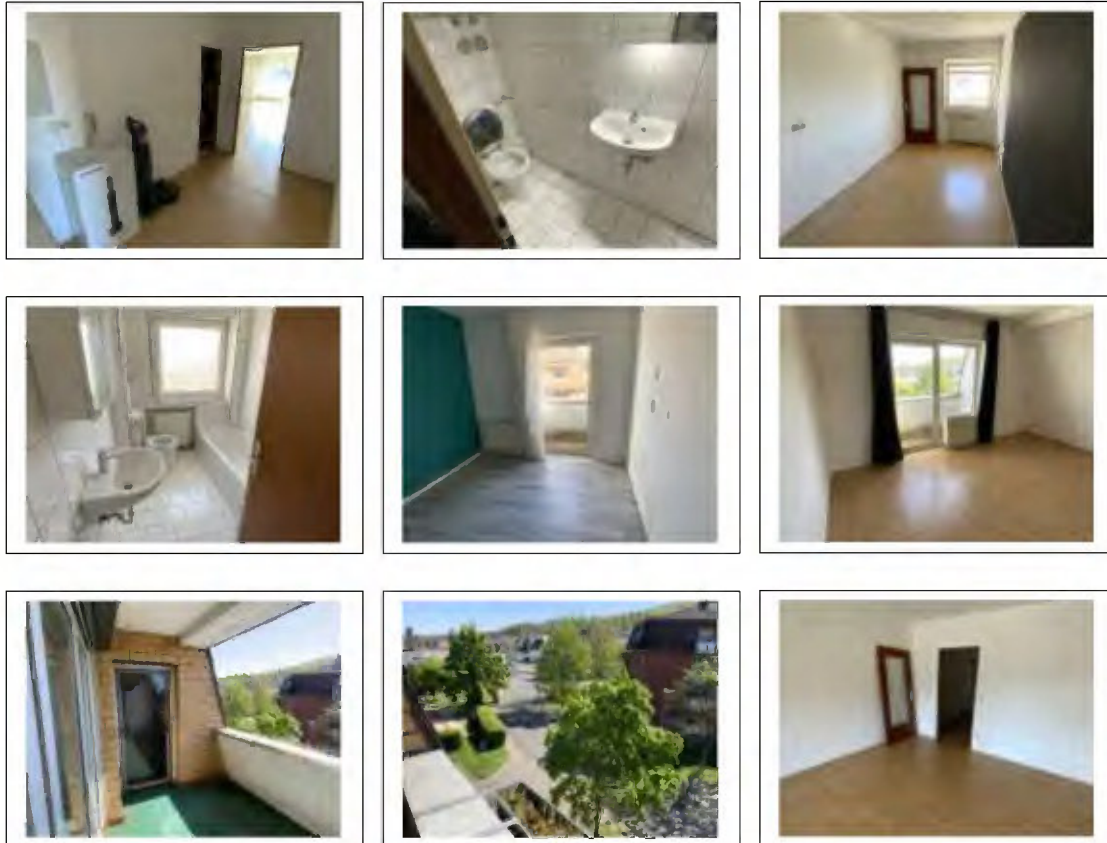
Die Außenanlage ist zweckmäßig und einfach angelegt. Wege, Zugänge, Zufahrtsflächen und Parkplatzflächen sind größtenteils mit Betonwerksteinen befestigt oder asphaltiert.

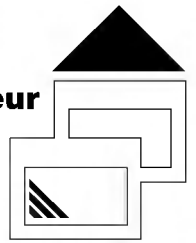
Alle weiteren (nur sehr wenige) nicht bebauten oder befestigten Flächen sind einfache Grünflächen. Es sind wenige Bepflanzungen vorhanden.

1.6.3 Beschreibung der Eigentumswohnung im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Beschreibung der Wohnung im Einzelnen. Die nachfolgenden Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen guten Überblick über den Zustand und Standard der Wohnung zum Wertermittlungstichtag.

-Wohnung Nr. 14 – DG-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Landkreis Gießen nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung der Eigentumswohnung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, da bei Objekten/Eigentum dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages klar im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein einfacher Abgleich im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes 2025 des Gutachterausschusses für den Landkreis Gießen.

3. Bodenwertermittlung

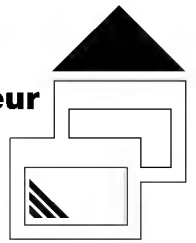
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

3.1 Bodenwert Gesamtgrundstück

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Gießen, Gemarkung Lollar führt den Bereich des zu bewertenden Grundstückes als baureifes Land, gemischte Baufläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgender Wert angegeben: (Der Wert gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

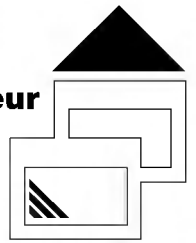
Flurstück 372/17 = 120,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 1.700 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

120,00 €/m² x 1.195,00 m² = 143.400,00 €



Im vorliegenden Fall erfolgt für die vorhandene Ausnutzung des Grundstückes, sowie fehlender Angaben zum Maß der baulichen Nutzung keine weitere Anpassung. Es liegen keine weiteren wertbeeinflussende Faktoren vor.

➔ **Bodenwert Flurstück 372/17 = 143.400,00 €**

3.2 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 14

Der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Wohnung Nr. 14 ermittelt sich über den Miteigentumsanteil wie folgt:

651/10.000 x 143.400,00 € = 9.335,34 €

➔ **anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 14, gerundet = 9.300,00 €**

4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

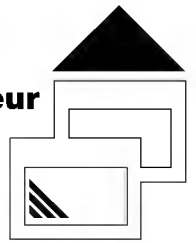
(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.



Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im eher einfachen Bereich und ist größtenteils als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

Alle Bereiche waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung des Sachverständigen zwar grundsätzlich voll funktional, aber, wie bereits erwähnt, mit sichtbarem Unterhaltungstau und damit verbundenem Renovierungsbedarf. Der angesetzte Ertrag weicht von einem Ertrag für eine vollumfänglich renovierten Wohnung ab. Der angesetzte Ertrag bezieht sich auf den vorhandenen Standard in einem nutzbaren Zustand ohne größere Mängel.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht des Landkreis Gießen 2025)

Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
Wohnung Nr. 14 Dachgeschoss	97,42 m²	7,60	740,39	8.884,68
Gesamtsumme:	Σ = 97,42 m²		Σ = 740,39	Σ = 8.884,68

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 8.884,40 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2025):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

$$\text{je ETW } 429 \text{ €} = 1 \text{ ETW} \times 429,00 \text{ €} = 429,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten:

$$\text{Wohnfläche: } 97,42 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.363,88 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis:

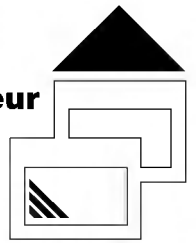
$$\text{Objekt: } 8.884,68 \text{ €} \times 2,0 \% = 177,69 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten gesamt} = 1.970,57 \text{ €}$$

(entspricht 22,2 % des Rohertrages p.a.)

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.

$$\begin{aligned} \text{Rohertrag} &= 8.884,68 \text{ €} \\ \text{./. Bewirtschaftungskosten} &= - 1.970,57 \text{ €} \\ \text{= Reinertrag des Grundstückes} &= \mathbf{6.914,11 \text{ €}} \end{aligned}$$



Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Landkreis Gießen, Eigentumswohnung, vermietet, durchschnittliche Lage, durchschnittliche Restnutzungsdauer, Renovierungsbedarf)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$9.300,00 \text{ €} \times 2,50 \% = 232,50 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	6.914,11 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 232,50 €
Gebäudeertragsanteil	=	6.681,61 €

Ermittlung Restnutzungsdauer (Wertminderung wegen Alters):

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard nur sehr wenige Renovierungen vor.

Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)
Baujahr:	1985
Alter:	2025 – 1985 = 40 Jahre

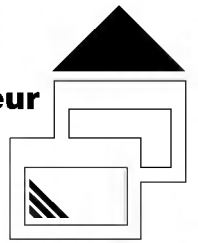
Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 2,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergeben sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise ein anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen teilweise bereits wieder nicht mehr zeitgemäß sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Heizungsanlage	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	2,00 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:



Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{40}{70} \times 100 \% = 57,1 \% \rightarrow \text{Der Wert liegt höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 2 Punkten (55 \%)}$$

Entsprechend sieht die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 1,0767 \times \frac{40^2}{70} - 2,2757 \times 40 + 1,3878 \times 70 = 30,73$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 2 Modernisierungspunkt)

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 31 Jahre

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Vielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 21,4 (**Ansatz/Ermittlung siehe oben**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	6.681,61 €
Barwertfaktor	x 21,4
Gebäudeertragswert	= 142.986,45 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

anteiliger Bodenwert Flurstück 372/17	= 9.300,00 €
Gebäudeertragswert	= 142.989,45 €
Vorläufiger Ertragswert	= 152.286,45 €

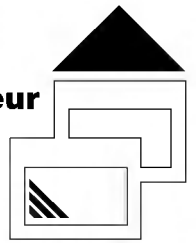
§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Wohnung auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (**keine Sanierung**), Reparaturen

- Wohnung Nr. 14	-pauschal-	= 10.000,00 €
		= 10.000,00 €



Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	152.286,45 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	10.000,00 €
Ertragswert	=	142.286,45 €
Ertragswert gerundet	=	142.000,00 €

Der Ertragswert für die zu bewertende Wohnung Nr. 14 beträgt 142.000,00 €.

5. Plausibilisierung Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 14

5.1 Vergleichswert Immobilienmarktbericht

Der Vergleichswert gemäß § 15 ImmoWertV wird aus Kaufpreisauswertungen von Wiederverkäufen vergleichbarer Objekte/Eigentumswohnungen ermittelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen gemäß Immobilienmarktbericht des Landkreises Gießen 2025 → Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025/Region 3/LK Gießen).

Merkmale der Auswertung:

Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen Marktbereich 3/Tab. 10.3.3, VF:

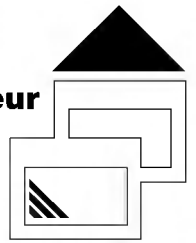
Objektlage:	Bodenrichtwert 120 €/m ² , innerhalb der Richtwertspanne 100 bis 199 €/m ²
Baujahr:	fiktiv/modifiziert 1986 (Ursprung 1985) innerhalb der Spanne 1980-1989
Wohnfläche:	97 m ²

Es konnte gemäß Immobilienmarktbericht keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktor zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o.g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Ergebnis: gewählt Vergleichsfaktor = 1.850 €/m²

$$\times 97 \text{ m}^2 = 179.450,00 \text{ €}$$

Vom vorläufigen Vergleichswert sind die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden, die den altersgemäßen Zustand übersteigen, abzuziehen. Sie werden überschlägig angesetzt und können von den tatsächlich entstehenden Kosten abweichen.



§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Ansatz wie folgt:

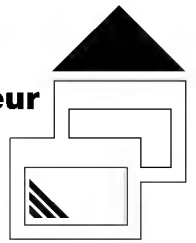
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung der Wohnung
auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards (**keine Sanierung**),
Reparaturen

- Wohnung	-pauschal-	=	10.000,00 €
		=	10.000,00 €

➔ Vergleichswert: 179.450,00 € - 10.000,00 €	=	169.450,00 €
--	---	--------------

Vergleichswert Wohnung Nr. 14, gerundet	=	169.000,00 €
--	---	---------------------

**Der ermittelte Vergleichswert liegt im Spannenbereich zum Ertragswert und
kann entsprechend als einfacher Abgleich herangezogen werden.
Der Ertragswert gilt als verifiziert.**



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren, da Eigentum dieser Art sich sehr gut zur Erwirtschaftung von Erträgen eignet. Es erfolgt ein einfacher Abgleich des Ertragswertverfahrens über das Vergleichswertverfahren, welches aufgrund der Spanne in den Ansätzen eine gewisse Unschärfe hat. Der Vergleichswert liegt im Spannenbereich.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Ertragswert ausgerichtet.

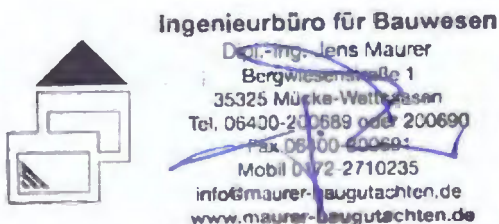
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des 651/10.000 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche, Paulusgarten 3, 35457 Lollar, lfd.Nr. 1, Flur 1, Flurstück 372/17, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen, zum Bewertungstichtag 28.04.2025, auf

142.000,00 €

in Worten: einhundertzweivierzigtausend Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit dem Eigentümer nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 12.06.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettresen

Tel. 06400-200689 oder 200690

Fax 06400-200691

Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de

Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Gießen

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.